

**TABLA  
de  
CONTENIDO**

Introducción .....	7
Aspectos metodológicos .....	9

**Capítulo I  
Estado de la cuestión**

I. Antecedentes de la investigación .....	19
II. Estado actual de las propuestas doctrinarias de solución al problema .....	20

**Capítulo II  
El régimen de propiedad horizontal y el reglamento interno**

I. El régimen de propiedad horizontal.....	25
1. La propiedad .....	25
2. Propiedad exclusiva y común.....	35
2.1. Propiedad exclusiva y propiedad común: concepto.....	36
2.2. Naturaleza jurídica.....	39
2.3. Elementos configuradores.....	40
2.4. Dominio exclusivo .....	41
2.5. Bienes y servicios comunes .....	41
2.5.1. Naturaleza jurídica de los bienes comunes .....	42
2.5.2. Finalidad de los bienes comunes.....	43
2.5.3. Clases de bienes comunes.....	44
2.6. Régimen jurídico de la propiedad horizontal.....	49
II. El reglamento interno .....	50
1. Naturaleza jurídica .....	50
2. Concepto.....	55
3. Contenido.....	57
4. Descripción física del edificio .....	57
5. Fijación de la cuota de participación.....	59
6. El estatuto .....	60

3.2.	El contenido esencial de los derechos personalísimos. El derecho de propiedad y la regulación privada.....	124
3.3.	Disposiciones de la junta de propietarios: un mundo paralelo. Aciertos y desaciertos del Tribunal Constitucional.....	127
3.4.	Reflexiones finales.....	132
II.	Problemática a nivel civil y registral.....	133
1.	Reflexiones sobre la supletoriedad de la norma civil en los casos de falta de regulación de la norma pertinente y la contravención en cuanto a los derechos reales: restricciones a la plenitud del derecho de propiedad a partir de lo estipulado en el reglamento interno y las disposiciones de la junta de propietarios.....	133
2.	La servidumbre de vista prescrita en la regulación interna de los condominios de playa: la justificación esencial del derecho real, la junta de propietarios y su tratado en el reglamento interno.....	135
2.1.	Introducción al problema. Antecedentes al caso concreto.....	135
2.2.	El derecho de servidumbre en la doctrina, su justificación esencial: la <i>causa servitutis</i> y el equilibrio de circunstancias entre los titulares de los predios.....	139
2.3.	Servidumbre: naturaleza y características relevantes.....	140
2.4.	<i>Causa servitutis</i> . Extinción de la servidumbre.....	142
2.5.	Reglamento de la propiedad horizontal.....	143
2.6.	Equidad de derechos en la servidumbre.....	144
2.7.	Seguimos con el caso concreto: la modificación del reglamento interno.....	148
2.8.	Reflexiones finales.....	151
3.	Convocatoria en caso de acefalia de junta de propietarios.....	153
3.1.	Introducción al problema.....	153
3.2.	La convocatoria en caso de acefalia: el último presidente inscrito y la convocatoria por el 25 % de los propietarios, expresiones contradictorias de los precedentes de observancia obligatoria y la jurisprudencia registral.....	155
3.3.	La convocatoria judicial.....	158
3.4.	Reflexiones finales.....	160
4.	El administrador inmobiliario: a la espera de un nuevo pronunciamiento legislativo.....	161
4.1.	Introducción al problema.....	161
4.2.	Junta de propietarios: sus funciones y sus órganos.....	162
4.3.	Funciones de la junta de propietarios.....	166
4.4.	Órganos de la junta de propietarios.....	166
4.5.	Una nueva regulación: el Proyecto de Ley N.º 2622/2013-CR.....	168
4.6.	Funciones del administrador inmobiliario propuesto por el Proyecto de Ley N.º 2622/2013-CR.....	171
4.7.	Reflexiones finales.....	174
5.	Convocatoria virtual de junta de propietarios.....	175
5.1.	Suscripción del acta en el caso de las sesiones virtuales.....	177

7.	Modificación del reglamento interno .....	61
8.	Modificaciones generales del reglamento interno .....	63
9.	Modificaciones de las cuotas de participación.....	64
10.	Adecuación del reglamento interno.....	71
III.	Junta de propietarios .....	74
1.	Concepto.....	74
2.	Naturaleza jurídica.....	75
3.	Junta de propietarios como persona jurídica.....	76
4.	Junta de propietarios como figura asociativa.....	80
5.	Junta de propietarios como ente no personificado con relativa subjetividad....	81
6.	Funciones de la junta de propietarios.....	83
7.	Atribuciones de la junta de propietarios.....	84
8.	Inscripción de la junta de propietarios.....	85
9.	Actos inscribibles.....	86
10.	Acuerdos inscribibles.....	86
11.	Formación de la voluntad corporativa de la junta de propietarios.....	87
12.	La convocatoria.....	87
13.	Cuórum.....	90
14.	Órganos de la junta de propietarios .....	91
15.	Adquisición de bienes por parte de la junta de propietarios .....	96
16.	Enajenación y disposición de los bienes comunes de la junta de propietarios..	97
17.	Responsabilidad civil de la junta de propietarios .....	100
18.	Régimen tributario de la junta de propietarios.....	100
19.	Régimen laboral de la junta de propietarios.....	103

### **Capítulo III**

#### **Problemática a nivel constitucional, civil, registral y laboral**

I.	Problemática a nivel constitucional .....	109
1.	Breves referencias acerca de la constitucionalización del derecho civil a través de la tutela de los derechos derivados del régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común.....	109
2.	La inconstitucionalidad del corte de servicios en caso de falta de pago en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: reflexiones sobre este método de cobranza a la luz de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional.....	111
2.1.	Introducción al problema .....	111
2.2.	Los servicios básicos bajo el criterio de la constitución de derechos fundamentales .....	112
2.3.	Criterios análogos frente al corte del servicio de flujo eléctrico .....	118
2.4.	Permisividad del reglamento interno. Una situación insostenible....	119
2.5.	Reflexiones finales.....	121
3.	La constitucionalidad de los acuerdos tomados por la junta de propietarios... ..	123
3.1.	Introducción al problema .....	123

6.	Expropiación o confiscación a los bienes comunes de las juntas de propietarios: Ley N.° 31264.....	179
III.	Problemática a nivel laboral.....	182
1.	Breves reflexiones acerca de la regulación laboral del modelo de la micro empresa y su extensión a la junta de propietarios.....	182
2.	Condiciones de trabajo aplicables a las personas que brindan servicios de guardiana o portería .....	185
2.1.	Introducción a la situación.....	185
2.2.	Naturaleza de la función. Régimen laboral aplicable a las personas que brindan servicios de guardiana o portería: ¿un régimen constitucional? Una crítica a la legislación.....	186
2.3.	Lo que establece el Decreto Supremo N.° 009-2010-TR y lo que debe regularse: deberes de la junta de propietarios para procurar las correctas condiciones de trabajo.....	188
2.4.	Reflexiones finales.....	191
3.	Falta de protección al trabajador del condominio ante la inexistencia de la personalidad jurídica de la junta de propietarios.....	192
3.1.	Introducción a la situación.....	192
3.2.	La responsabilidad solidaria de la junta de propietarios: ¿una correcta regulación? .....	193
3.3.	Surgimiento de la obligación: la falta de cumplimiento de la empresa tercerizadora ante los derechos laborales del trabajador .....	196
3.4.	Reflexiones finales.....	200
3.5.	Legislación comparada: el caso de la regulación española .....	201

## **Capítulo IV**

### **Implementación de las propuestas**

I.	Consecuencias de la implementación de las propuestas .....	209
II.	Beneficios que aportan las propuestas.....	211
	Conclusiones y recomendaciones.....	215
	Anexos jurisprudenciales .....	219
	Anexos normativos .....	337
	Bibliografía.....	375